

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 10 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 400, 000 2, 720, 000	一括	680, 000	36, 734	10, 114
1	1, 420, 000				
2	1, 980, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県花見川区長作町 |
| | 地 番 | 9 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作町 9 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は、売却対象外の土地（地番972番2及び973番5，所有者：いずれも本件所有者）と一体として利用されている。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、室内の異臭と汚損等から特殊清掃を要すること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地 番 | 9 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区長作町 9 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



令和6年（ケ）第450号
令和7年 1 月 8 日受理
令和7年 4 月 1 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県花見川区長作町 |
| | 地 番 | 9 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作町 9 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（債務者兼所有者の相続人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（債務者兼所有者の相続人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 袋状（旗竿状）の不整形地であり、北西側の路地状部分は幅員約4メートルの市道に接面している。北東側隣地と接する路地状部分の一部を除き、周辺隣地とはコンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。なお、南東側のフェンスには破損している箇所が見受けられた。
- 3 本土地は、債務者兼所有者が所有する南東側隣地（972番2・973番5、以下「件外土地」という。）とともに一体的に利用されているが、件外土地は本競売手続の対象になっていないため、買受人は件外土地を当然には利用できない（件外土地の詳細は以下のとおりである。）。
 なお、件外土地には落葉が堆積しており、設置されているスチール製物置（動産）の周囲には建築資材等が散乱している。

所 在	地 番	地 目	地 積	所有者
千葉市花見川区長作町	972番2	宅地	22.42㎡	債務者兼所有者
同 上	973番5	山林	9.97㎡	同 上

- 4 北東側の駐車スペース部分はカーポートになっており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。なお、カーポートの支柱の一部は傾いており、屋根部分の一部は北東側隣地に越境しているほか、屋根材の一部は欠損している。また、駐車スペース部分には車検の切れた自動車が1台残置されている。
- 5 北西側の路地状部分には道路沿いにスチール製の引込柱が設置されており、南西側の裏庭部分にはスチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 6 南東方の山林（973番1）からは、樹木の枝が本土地に越境してきており、一部は本建物の屋根にまで及んでいる。
- 7 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) カーポートに係る建築確認申請は確認できなかった。また、許容建蔽率を超過している可能性がある。
 - (2) 路地状部分の幅は概測で2メートル未満の箇所があるため、建物の再建築の際には、南西側隣地のコンクリートブロックが越境していないか等の確認が必要になると思料される。
 - (3) 南東方の山林（973番1）は急傾斜の崖地であり、路地状部分を除く敷地部分が土砂災害警戒区域に含まれている。また、千葉県が条例の適用を受ける。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 令和6年10月～11月ころに債務者兼所有者が室内で死亡し、令和7年2月13日の解錠立入調査時に遺体を発見した。債務者兼所有者が死亡したため、空家の状況ではあるものの、室内には大量の家財道具（大型の映像音響機器を含む。）及び日用品に加えて、工作機械及び発電機も残置されている。
- 3 築後約30年経過しているため、老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) 室内には強い異臭が残っている。遺体を発見したリビングダイニングの床面にはタイルカーペットが敷かれているが、タイルカーペットには遺体の跡が残っており、付着物もある（床面の状況は不明である。）。
 - (2) 大半の窓にベニヤ板が打ち付けられており、目張りされた状態になっている。
 - (3) 水回り（キッチン・洗面所・浴室・トイレ）の汚損が顕著であり、洗面所では壁面のクロスが剥がれており、床面のビニールクロスも大きく剥がれている。
 - (4) 1階のホール（廊下）では巾木が欠損している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 （ 3 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 千葉北警察署担当者	1 発見された遺体は債務者兼所有者であることを確認しました。 2 死亡推定時期は昨年１０月～１１月ころです。死因は不詳で、今のところ事件性は薄いです。 3 室内の調査については差し支えありません。本建物の鍵や捜査の関係で搬出した物については、今後、債務者兼所有者に代わりうる方に引き継ぐ予定です。 (以上、令和７年３月２４日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札には債務者兼所有者の姓が表示されており、郵便受けには債務者兼所有者宛の郵便物が滞留していた。
- 3 令和7年2月13日、インターホンは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、リビングダイニングで遺体を発見したため、立入調査を中止し、110番通報した。
- 4 その後、千葉北警察署担当者から聴取したところによれば、遺体は債務者兼所有者であることが確認され、死亡推定時期は令和6年10月～11月ころで、死因は不詳であり、事件性は薄いとのことであった。
- 5 警察による現場の封鎖が解かれたので、令和7年4月1日、改めて立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。債務者兼所有者が死亡したため、空家の状況ではあるものの、室内には大量の家財道具（大型の映像音響機器を含む。）及び日用品に加えて、工作機械及び発電機も残置されている。
- 6 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

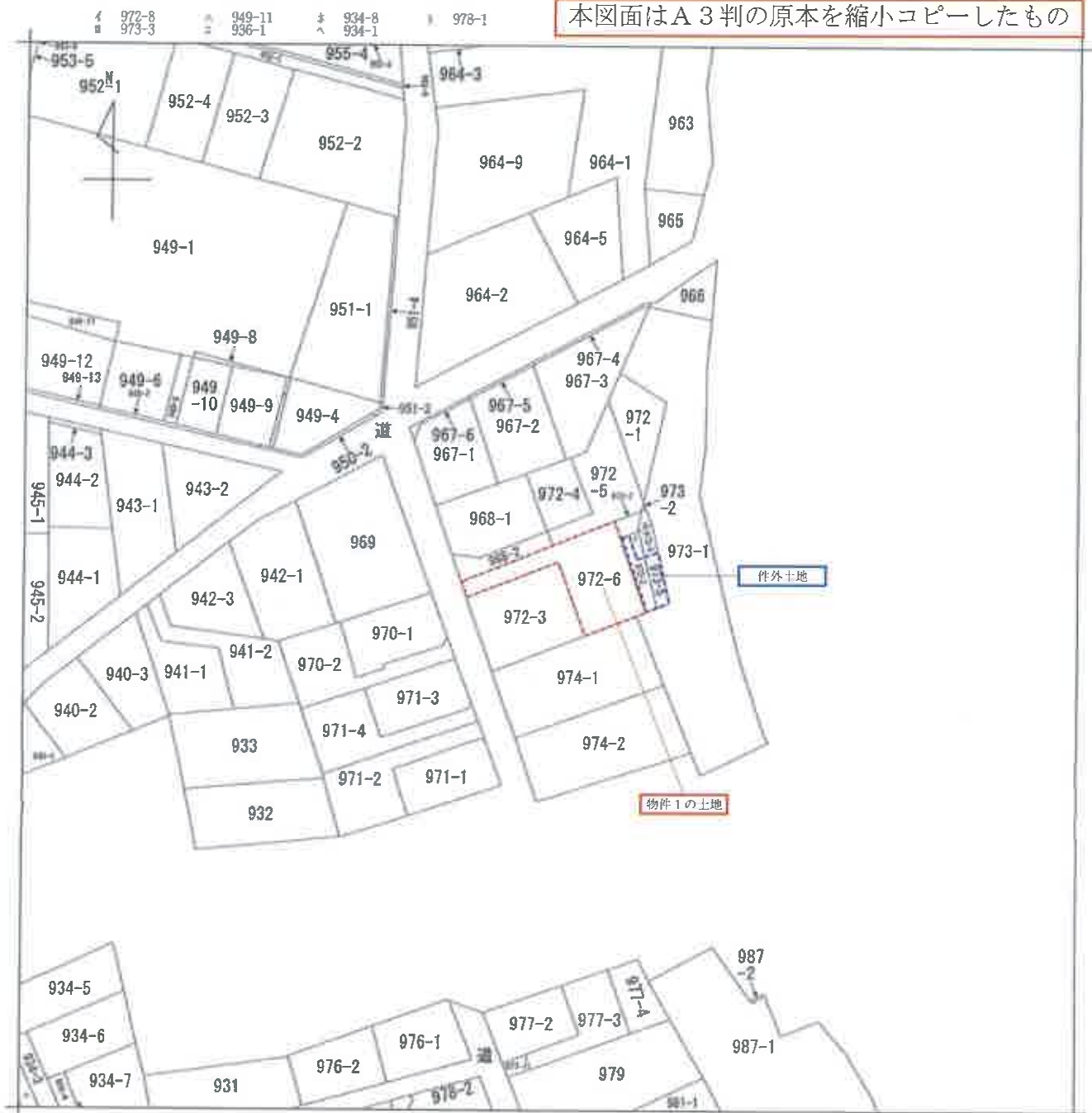
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月17日 (金) 13:25 - 13:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年1月21日 (火) 15:50 - 16:05	千葉地方法務局	周辺隣地 (件外土地を含む。) の不動産登記事項証明書 の交付を請求
令和7年1月23日 (木) 13:40 - 13:55	千葉地方法務局	①周辺隣地の不動産登記事項証明書 (追加) ②件外土地の地積測量図 の交付を追加請求
令和7年1月27日 (月) 12:55 - 13:00	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年1月27日 (月)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書を郵送 (令和7年2月3日、郵送で回答あり。)
令和7年1月28日 (火) 13:00 - 13:40	千葉市西部市税事務所	①本建物の家屋見取図 ②名寄帳 (件外土地調査のため) の交付を請求 (②については、物件目録に記載され た対象物件ではないとの理由により、本土地及び本 建物についてのみしか交付を受けられなかった。)
令和7年1月28日 (火) 14:10 - 14:50	関東運輸局 千葉運輸支局	(自動車) 登録事項等証明書の交付を請求
令和7年2月4日 (火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和7年2月13日 (木) 9:35 - 12:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行 (遺体を発見したため、立入調査を中止し、110番 通報した。)
令和7年3月24日 (月) 12:00 - 12:05	(電話)	千葉北警察署担当者と電話し、捜査結果を聴取
令和7年4月1日 (火) 15:30 - 16:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 2 月 13 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入 ったところ、遺体を発見したため、立入調査を中止し、110番通報した。 ☒ 令和 7 年 4 月 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入 った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 長作町

請求部	所 在				千葉市花見川区長作町				地 番	972番6			
出力縮	L/600		精 度 分	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面				種類	土地台帳附属地図	
作成年月日					備考 年月日 (原図)					補 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法律局管轄)

令和6年11月8日

福岡法律局

請求番号: 75-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成6年8月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

（千葉県地方法務局登録）

令和6年11月8日

福岡法務局

登記官

（ 8 枚目）

168817

地 番 972-5.-7

地 積 測 量 図 6.8.24

土地の所在 千葉市花見川区長作町

三 角 求 積 表

測量① 972-5			
NO.	座 標	高 さ	価 値
	15.092	8.202	123.784584
	15.092	5.938	104.708296
	8.797	1.936	17.048586
	13.180	1.974	26.017320
	13.180	1.963	25.872340
		低 層 積	297.431126
		低 層 積	148.715530
		低 層 積	148.71

物件1の土地

測量② 972-7			
NO.	座 標	高 さ	価 値
	3.861	1.720	6.640920
	3.861	1.856	7.166016
		低 層 積	13.806936
		低 層 積	6.9034680
		低 層 積	6.90

測量③ 972-2			
NO.	座 標	高 さ	価 値
	185.81	低 層 積	155.6190310
		低 層 積	30.1909690
		低 層 積	30.19

境界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	鉄 杭
ハ	木 杭
ニ	金 杭
ホ	プラスチック杭
ヘ	マ ー キ ン グ

作製者

平成6年7月22日作製

申請人

縮尺 250

（千葉県地方法務局登記士会用紙）

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

請求番号 75-2

26462

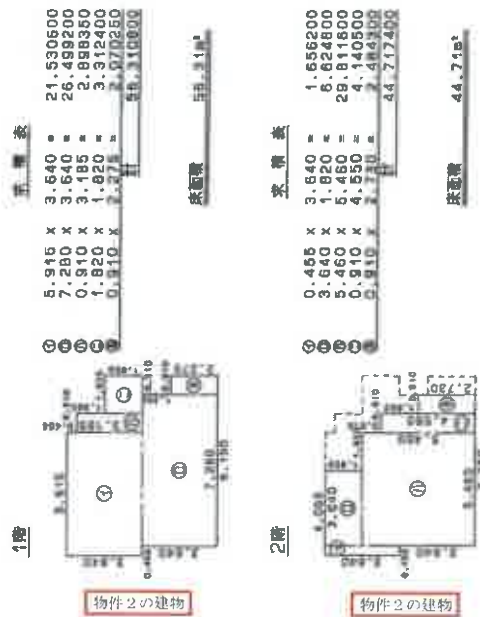
各階平面図

建物各階平面図

972-6

建物の所在

千葉県花見川区長作町972番地6



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(千葉県地籍調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

(千葉県地籍調査士会印)

令和6年11月8日 福岡地籍局

登記簿

請求番号 75-3

【間取略図】

評価人作成



1階平面図



2階平面図

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



物件2の建物（物件1の土地、「-----」はおおよその境界線を示す。）②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面脱衣）⑤



1階（浴室）⑥



令和6年(ケ)第450号

令和7年4月1日 現地調査

令和7年4月14日 評価

第25112号 発行番号

令和7年4月15日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,400,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,420,000 円
物件2 (建物)	金	1,980,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～2	・本件物件内で遺体が発見されている。 ・その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地 | 番 | 972番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.71平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 千葉市花見川区長作町972番地6 |
| | 家屋 | 番号 | 972番6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 56.31平方メートル |
| | | 2階 | 44.71平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	京成本線「実籾」駅の南東方・約1km(道路距離) 最寄バス停「小谷津坂上」の東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅, アパート等のほか, 農地も見られる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域
		宅地造成工事規制区域
		千葉県がけ条例
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外
立地適正化計画:居住誘導区域外		
画 地 条 件	形 状 : (不整形(旗竿状地)) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約2m(通路幅)) 奥 行 : (約21.4m) 地 積 計 : (148.71㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 北東側及び南西側隣接地とは概ね等高に接面し, 南東側隣接地とは約0.5m高く接面している。	
接面道路の状況	北西側 (市道) 路線名(長作町89号線) 幅員 (約4m) 連続性 (稍劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号
接面道路の状況	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	特記事項3参照
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地
	隣 地	・北 東 側 : 一般住宅 ・南 東 側 : 空地(スチール製物置等が設置されている。) ・南 西 側 : 一般住宅 ・北 西 側 : 市道を介して一般住宅

供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 千葉県埋蔵文化財調査センターでの調査によれば,周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,路地状部分の北東側隣接地を除き,コンクリートブロック,フェンス等で区画されており,法務局備付の平成6年7月22日作製地積測量図と概ね一致している。尚,南東側隣接地(地番:972番2,973番5)と本件土地は一体利用されており,所有者は本件の債務者兼所有者であるが,件外土地である。 2. 敷地北東部にカーポートが設置されているが,支柱の一部が傾き,カーポートの屋根部分の一部が北東側隣接地に越境している。また,屋根材の一部は欠損している。駐車スペース部分には車検切れの自動車1台が残置されている。 3. 敷地北東部に設置されているカーポートに係る建築確認申請は確認できなかった。許容建蔽率オーバーの可能性もある。また,敷地路地状部分の幅は概測で2m未満の箇所があり,建物の再建築の際には,路地状部分の南西側隣接地のコンクリートブロックが本土地に越境していないか等の確認が必要となると思料される。 4. 路地状部分の接道部に電線の引込柱が設置されており,車両の出入には支障があると思料される。また,敷地南西部の庭にスチール製物置が設置されているが,基礎はなく据置型であることから,動産と判断した。 5. 敷地南東方の山林(973番1)からは,樹木の枝が本土地に越境してきており,一部は本建物の屋根にまで及んでいる。 6. 敷地南東方の山林(973番1)は急傾斜の崖地であり,路地状部分を除く敷地が,土砂災害警戒区域(箇所名:長作町9・番号Ⅱ-0005)に含まれる。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成6年12月5日 新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗装、一部タイル貼
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	設 備	キッチン、洗面台、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、下水道、都市ガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ・建物の老朽化が進んでおり、損耗・損傷・汚れ等が見られ、キッチン・トイレ・浴室・洗面所等の水廻りの汚れは顕著である。 ・洗面所では壁面クロスが剥れており、床面のシートも大きく剥れている。 ・1階玄関ホールの中木が欠損している。 ・大半の窓にベニヤ板が打ち付けられており、目張りされた状態になっている。	
床面積(現況)	床面積 1階	56.31㎡
	2階	44.71㎡
	延べ	101.02㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が死亡したため、空家の状態であるが、室内には大量の家財道具や日用品のほか、工作機械や発電機等が残置されている。	
特記事項	1. 建築確認:平成3年6月15日/第3990号 検査済証:平成6年12月8日/第3990号 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。 3. 本建物の1階リビングダイニングにて遺体が発見されている。 所轄の警察署によると、遺体は債務者兼所有者で、死亡推定時期は今年の10月～11月頃との事。尚、死因は不明で、今のところ事件性は薄いとの事である。 現場の床にはカーペットが敷かれているが、カーペットには遺体による汚損が認められ、室内には強い異臭が残っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	81,400	0.58	148.71	1/1	0.80	5,617,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉花見川-20)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{89,800} & \text{円/㎡} & \times \frac{(100.7)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(110)} & = & \text{81,400} \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位+1% (格差率) 101

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差 : 【物件1】
(相乗積) 形状-20%, 間口狭小-10%, 土砂災害警戒区域を含む (格差率) 0.58
-20%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.80

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	180,000	101.02	0.025	455,000

ウ 現価率

物件 番号	①耐用年数法 (定額法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる率		
2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	30年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

② 観察減価率

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	5,617,000	0.55	法定地上権	3,089,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,617,000	－ 3,089,000		0.70	0.80	1,420,000
2	455,000	＋ 3,089,000	1.00	0.70	0.80	1,980,000
一 括 価 格 (合 計)						3,400,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：債務者兼所有者の遺体が発見され、精神的な嫌悪感による市場性の減退が認められること。室内の異臭と汚損等から特殊清掃を要し、現況は死亡当時の状態で家財道具や車両等も残置されていること等を考慮した。

オ 競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

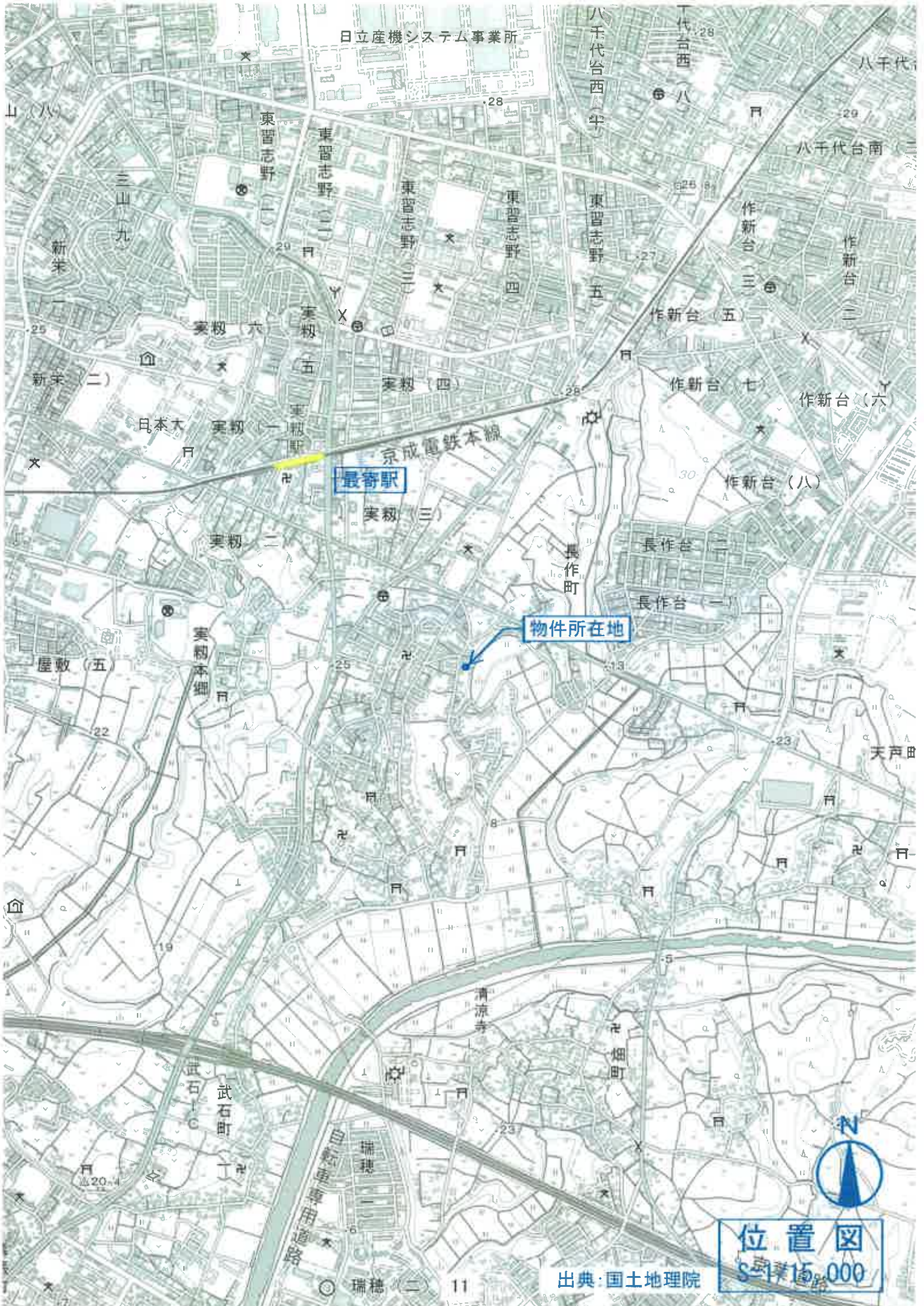
地価公示価格 (千葉花見川-20)

所 在	千葉市花見川区長作町29番57
価 格	89,800 円／㎡
位 置	京成本線「実綱」駅の南方・約1.4km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	168 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



日立産機システム事業所

八千代谷西(半)

八千代谷西(八)

八千代谷南

作新台(三)

作新台(二)

作新台(五)

作新台(七)

作新台(六)

作新台(八)

長作台(二)

長作台(一)

天戸田

清涼寺

瑞穂

瑞穂(二)

武石町

武石町(二)

目黒線専用道路



位置図
S-1715,000

出典: 国土地理院

登記年月日：平成6年8月24日

（千葉県地方裁判所管轄）
令和6年11月8日 福岡法務局

登記簿

請求番号：75-2

地積測量図 6.8.24

972-6.-7

地番

千葉市花見川区長作町

土地の所在

168817

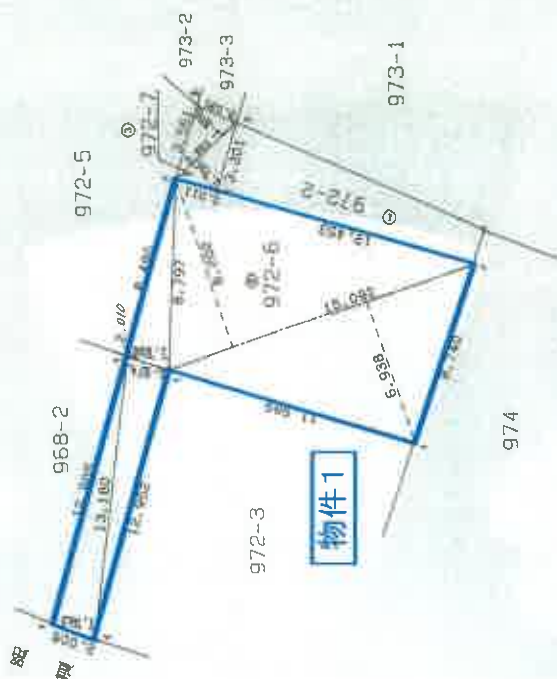
三 総 求 積 表

地番 NO.	972-6 辺 長	倍 率	倍 面 積
	15.092	8.202	123.784584
	15.092	6.938	104.708295
	8.797	1.938	17.048586
	13.180	1.974	26.017320
	13.180	1.963	25.872340
		倍 率	297.431126
		倍 面 積	148.7155630
		地 積	148.71 m

地番 NO.	972-7 辺 長	倍 率	倍 面 積
	3.861	1.720	6.640920
	3.861	1.856	7.166016
		倍 率	13.806936
		倍 面 積	6.9034680
		地 積	6.90 m

地番 NO.	972-2 辺 長	倍 率	倍 面 積
	185.81		155.6190310
		倍 率	30.1909590
		地 積	30.19 m

境界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	鉄 杭
ハ	木 杭
ニ	金 原 標
ホ	プラスチック杭
ヘ	メーキング



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年12月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年11月8日

福岡法務局

登記所

請求番号 75-3

26462

各階平面圖

家屋番号

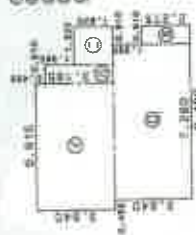
972-6

建物の所在

千葉市花見川区長作町9-2番地6

建各
物
階
平
面
圖
面
圖
6.12.13

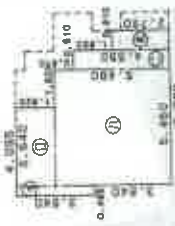
个



	5.915	x	2.640	=	21.530600
	7.280	x	2.640	=	26.499200
	0.910	x	1.185	=	2.988350
	1.820	x	.820	=	3.312400
	0.910	x	2.640	=	2.372200
	0.910	x	2.640	=	2.372200
					40.110950

床面覆	56.31m ²
-----	---------------------

23



金額	金額	金額
1,656,200	1,656,200	1,656,200
6,624,800	6,624,800	6,624,800
29,811,500	29,811,500	29,811,500
4,140,500	4,140,500	4,140,500
42,233,000	42,233,000	42,233,000

床面覆 44.71m²

The diagram illustrates the spatial arrangement of a building footprint (972-6) adjacent to a road (道路). The building footprint is shown as a blue-outlined polygon. Dimensions are provided for setbacks from the road edge: 0.60 units for the side setback and 0.60 units for the rear setback. Other labels include 968-2, 972-5, 972-6, -7, -2, 972-3, 974, 973-1, and a boxed label 物件2.

物件2

作者

縮尺	250
----	-----

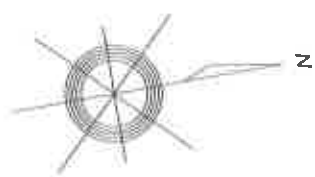
人請申

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図